

**Messieurs Debaty Christian
et Jellema Rik
Service Travaux Publics
Commune d'Etterbeek
Avenue d'Auderghem, 113-117
B – 1040 BRUXELLES**

V/Réf. : 05/PFU/635074 (DU)
2076-0012/10/2017-189 PU (DMS)
N/Réf. : JMB/ETB-3.4*/s.610
Annexe : /

Bruxelles, le

ENVOI RECOMMANDE

Monsieur, Madame,

Concerne : ETTERBEEK. Chaussée de Wavre, 512 : Jardin Jean-Félix Hap.
Restauration, rénovation et changement d'affectation de l'ancienne orangerie et de
l'ancien garage.
Demande de complément d'information
Dossier traité par Mme Françoise Boelens (DMS) et Mme Amandine Even (DU).

Vous avez introduit, auprès de la Direction de l'Urbanisme de « Bruxelles Urbanisme et Patrimoine », une demande d'exécuter des travaux à un site classé. Dans ce cadre, la Direction de l'Urbanisme, par courrier du 27/09/2017, a invité la Commission Royale des Monuments et des Sites à émettre un avis conforme sur le dossier. Le point a été porté à l'ordre du jour de sa séance du 04/10/2017. Mais la Commission n'a pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier. En application de l'article 177 § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, elle demande un complément d'information sur plusieurs aspects du projet.

Historique :

Les quatre bâtiments (anciennes écuries, ancienne orangerie, ancienne buanderie, ancienne menuiserie) et le garage qui font l'objet de la demande sont situés dans le Jardin Jean-Félix Hap, (classé comme site) en bordure duquel on retrouve la maison Hap (classée comme monument) sise à front de la chaussée de Wavre. Le jardin est beaucoup plus ancien que la maison Hap. Il est déjà visible sur les cartes du XVII^{ème} siècle alors que la maison a été construite en 1859 et agrandie en 1899. Un château dominait initialement le paysage. Il n'en demeure qu'un vestige. Une série de bâtiments annexes sont représentés pour la première fois sur la carte de Ferraris (1770-1777). Il n'est pas clair si ces bâtiments existaient avant.

En 1804, on cite des écuries à cet endroit. Dix ans plus tard, ces bâtiments sont étendus. Vers 1836, la matrice cadastrale fait état de deux maisons, l'ancien château et une construction dans l'enfilade des annexes, d'une brasserie et d'un pavillon. Sur le plan Popp de 1858, apparaissent pour la première fois les volumes actuels de l'orangerie et de l'écurie. Ils prennent place entre plusieurs bâtiments préexistants de sorte qu'il a suffi, à l'époque, d'ajouter au volume une seule façade et de le couvrir par une toiture.

Lorsque Félix Hap (1865-1930) hérite de la propriété, il apporte des transformations aux annexes : il fait démolir les ailes ouest (la petite maison) et est (l'ancienne brasserie) et fait construire une buanderie ainsi qu'un poulailler (démoli aujourd'hui). L'orangerie servait à héberger certains végétaux sensibles au froid pendant l'hiver. Son orientation n'était pas déterminante. La verrière n'est pas d'origine. A gauche, on retrouvait les quatre travées des écuries et à droite, la buanderie ajoutée en 1900.

Derrière l'orangerie se développent des constructions dont l'origine se situe à la fin du XVIII^{ème} siècle, hors de l'influence de la famille Hap : une écurie et un magasin en épicerie et fourrages, puis une menuiserie d'ameublement de E. Guyot reprise plus tard par la firme Lorfor. Celle-ci modifie vers

le début des années 1950 les constructions par la démolition de l'aile la plus basse et la construction de nouveaux locaux administratifs et d'un garage. Le hangar a été démoli plus tardivement.

Il est important de rappeler qu'un mur du XVIIIème siècle, plus ancien vestige du site et véritable « colonne vertébrale » du complexe, sépare les bâtiments orangerie – écuries de l'ancienne menuiseries Lorfor.

Description sommaire des quatre bâtiments :

L'orangerie présente une typologie caractéristique du milieu du XIXème siècle : façade symétrique en briques peintes en rouge avec joints incisés sur un soubassement enduit, cinq baies cintrées dont celle du centre est une porte, châssis métalliques, corniche à planche de rive chantournée (démontée et remplacée par une rive en béton), toiture à faible pente transformée (actuellement couverte d'un roofing) et verrière à double pan étirée en longueur au faîte ajoutée postérieurement. A l'intérieur, on retrouve des murs chaulés et la dalle de sol en béton récente.

Les écuries, à gauche de l'orangerie, sont apparemment contemporaines de celle-ci. Elles comptent quatre travées semblables (une d'entre elles fortement modifiée en porte de garage). Les maçonneries sont également peintes en rouge avec joints incisés mais la finition a été en grande partie altérée par un rejointoiement moderne au ciment. La toiture est plus basse que celle de l'orangerie. À l'intérieur un plafond à voussettes et des mangeoires sont conservées ainsi qu'un sol en pavés. La buanderie, située à droite de l'orangerie et construite en 1900, est un petit volume plutôt ordinaire.

Derrière l'orangerie, des anciennes constructions remontant à la fin du XVIIIème siècle, il ne reste qu'un bâtiment transformé à partir de 1900 et reconstruit au début des années 1950 par la firme Lorfor dans un vocabulaire de l'Entre-Deux-Guerres d'inspiration moderniste. On retrouve des lignes de composition principalement horizontales, des maçonneries de brique et béton, des charpentes et gitages en bois et des châssis en bois. L'espace intérieur est recoupé par des cloisons partiellement vitrées, un grand meuble de rangement et des cache-radiateurs forment un ensemble conçu et réalisé par la menuiserie Lorfor comme témoignage de son savoir-faire. Le granito au sol est partiellement conservé. Des sondages ont démontré que le mur de soutènement est fort humide du fait de la présence des terres qui s'y appuient.

Tous les bâtiments sont inoccupés et plutôt dégradés.

Le programme de réaffectation :

Le volume de l'orangerie servira de salle polyvalente.

Les écuries abriteront les locaux annexes liés à l'activité principale (accueil et vestiaire, réserves, sanitaires).

Le bâtiment Lorfor accueillera une cafétéria avec cuisine et une seconde cuisine de réchauffe pour l'orangerie.

Le garage attenant sera dédié au rangement du matériel de jardinage pour les jardins potagers à créer dans le jardin dans le cadre du contrat de quartier durable Chasse-Gray.

Les interventions prévues à l'enveloppe extérieure, protégée par le classement :

Pour l'orangerie : nettoyage léger de la façade sans valorisation du traitement polychrome originel, restauration des menuiseries et restitution de la corniche en bois (d'après archives), remplacement de la toiture en mauvais état par une structure métallique sensée diminuer les sections portantes et ainsi dégager la vue, isolation, couverture en zinc à joint debout et nouvelle verrière avec double vitrage à profilés minces pour se rapprocher de la typologie des verrières anciennes.

Pour les écuries : nettoyage léger de la façade sans valorisation du traitement polychrome originel, installation d'une nouvelle structure vitrée (grandes feuilles de verre, division tripartite) dans la baie de porte de garage côté intérieure, remplacement à l'identique des menuiseries, installation de nouveaux tirants rendus nécessaires par la démolition des voussettes de deux écuries (côté droit), remplacement du recouvrement de toiture par une couverture en zinc à joints debout.

Pour le bâtiment Lorfor : mise à nu des maçonneries de brique et des linteaux en béton, renforcement ponctuel d'une partie de la façade à l'aide de trois micropieux, traitement du mur de soutènement de part et d'autre de la construction par des fouilles blindées à remblayer au sable stabilisé et en favorisant l'écoulement des eaux, restauration des menuiseries extérieures, renouvellement de la toiture plate en roofing sur isolant.

Les interventions prévues aux intérieurs, non protégés par le classement :

Dans l'orangerie : création d'un balcon en béton surplombant l'espace intérieur et menant au niveau du Lorfor, création d'une nouvelle baie entre les écuries et l'orangerie, pose d'un isolant sur structure métallique devant le mur du fond (vestige du XVIIIème siècle), démolition du sol pour poser un dispositif drainant et isolant de 50cm d'épaisseur.

Dans les écuries : démolition des voussettes des deux écuries du côté droit pour créer un hall sur deux niveaux correspondant à la nouvelle entrée, pose d'un isolant sur structure métallique devant le mur du fond, démolition du sol pour poser un dispositif drainant et isolant de 50cm d'épaisseur, déplacement des anciennes mangeoires, percement d'une baie entre les écuries et l'orangerie, construction d'un escalier en béton et d'un balcon vers le niveau du bâtiment Lorfor et agrandissement de la baie de communication avec ce bâtiment.

Dans le bâtiment Lorfor : restructuration totale avec démolition de tous les refends mais conservation des meubles.

Avis de la CRMS :

La CRMS approuve le principe de réaffectation des bâtiments concernés. Mais elle estime que la restauration de leur enveloppe doit être améliorée dans un souci d'authenticité (restauration du traitement polychrome d'origine, abandon de la verrière) et de lisibilité dans le jardin, qui retrouvera son aspect pittoresque du XIXème siècle après la restauration programmée. La rénovation des intérieurs devrait être plus respectueuse des structures existantes.

Vu l'historique de l'ensemble, la CRMS défend ici le principe de la lisibilité et de la compréhension des différentes phases de construction.

Le dossier présente un programme maximaliste. La disparition des voussettes, la pose d'un isolant sur cadre métallique devant les murs anciens, l'ajout d'un escalier en béton et d'une mezzanine, le percement de baies dans le vestige le plus ancien (mur du XVIIIème siècle) sont des interventions intérieures, certes. Mais elles impactent directement les bâtiments dans leur totalité, sans prise en considération suffisante de leur valeur patrimoniale. La CRMS craint que ces interventions, auxquelles il faut ajouter les fouilles blindées au niveau du mur de soutènement du bâtiment Lorfor, provoquent des désordres sur l'enveloppe extérieure et bouleversent l'équilibre de l'ensemble.

Demande de complément d'information :

Dans un objectif de plus grand respect du patrimoine, la CRMS demande la réalisation d'un diagnostic fin des pathologies et une définition/précision des nécessités techniques et structurelles réelles. Ceci afin d'atteindre un équilibre juste entre un programme, le cas échéant revu à la baisse ou remodelé, et la mise en œuvre d'interventions techniques aux conséquences mesurées, soupesées et maîtrisées. La CRMS demande de revoir cet aspect du dossier et de lui fournir des compléments d'information (plans et cahiers des charges adaptés, études de stabilité complémentaires) tenant compte des remarques formulées en séance :

Du point de vue de la stabilité :

- Au niveau des deux écuries (côté droit), toutes les voussettes devraient être maintenues en place et restaurées car elles participent à la stabilité de la façade avant et jouent un rôle non négligeable au niveau de leur identité.
- Les fouilles blindées devraient se limiter, dans un premier temps, aux zones non construites à gauche et à droite du bâtiment Lorfor. A l'intérieur du bâtiment, elles devraient également être limitées. Le voile en béton prévu devant l'ancien mur de soutènement à l'intérieur de l'orangerie ne devrait pas être construit car il rendrait définitivement invisible le vestige le plus ancien de

l'ensemble. En outre, les comportements des murs anciens et nouveaux ne paraissent pas compatibles. S'il faut agir pour stabiliser le mur de l'orangerie, pourquoi ne pas intervenir par l'intérieur du bâtiment Lorfor ?

- Épargner le mur en pierre formant le fond de l'orangerie (XVIII^{ème} siècle) de tout percement et/ou installations (ex : monte-charge et bouches de pulsion). Ces infrastructures techniques devraient être déviées dans le plafond (à rendre invisibles) ou dans des locaux annexes. Ce mur devrait par ailleurs rester visible et ne pas être caché par une isolation (y compris dispositifs structurels).
- Préserver de toute intervention les fondations des façades pour ne pas compromettre leur stabilité. La fouille systématique des sols pour installer un complexe d'une profondeur de 50cm (nécessitant une fouille de 20 cm supplémentaires) pourrait porter préjudice aux fondations. Cela doit faire l'objet d'une analyse complémentaire pour évaluer le juste équilibre entre les travaux à réaliser et la conservation des structures protégées
- Le phénomène de dilatation des structures métalliques de la nouvelle charpente projetée sera évalué et précisé afin que les maçonneries (sommets du mur de façade) et les éléments en bois (corniche) n'en subissent aucune conséquence.

La CRMS profite de cette demande de compléments d'informations, pour faire part des autres observations formulées en séance et qui mériteraient une révision du dossier :

- Préserver la finition originale des façades de l'orangerie et des écuries mise en évidence dans l'étude stratigraphique jointe au dossier.
- Le passage actuel vers le bâtiment Lorfor devrait être maintenu via un nouvel escalier léger (pas en béton) sur lequel s'appuiera un garde-corps léger réalisé dans un matériau s'intégrant à l'environnement du site classé et à l'architecture de l'orangerie. L'ensemble devrait donc être revu, dans un souci de plus grande qualité architecturale (affinage des profils, des formes, ...), d'intégration et de réversibilité. La baie de passage existante pourrait être élargie à une double porte. La composition de la nouvelle menuiserie pourrait être réglée sur les proportions du meuble de rangement du bâtiment Lorfor pour former un ensemble intégré. La communication entre les écuries et l'orangerie, via une ouverture à créer, devrait être proportionnée et dessinée en fonction des éléments architecturaux structurant l'espace. Le linteau à mettre en place devrait être traité de manière à s'intégrer à l'aspect des murs qui l'environneront.
- Mieux valoriser l'entrée des écuries qui servira d'entrée principale et qui s'affirme comme point focal de la composition. La nouvelle structure vitrée derrière la double porte sera repensée dans son implantation, ses proportions et divisions pour une meilleure intégration au patrimoine.
- Abandonner l'option de maintien d'une verrière : la typologie de l'orangerie n'a pas été conçue avec une verrière. La verrière n'est pas d'origine.

Modalités pratiques concernant le complément d'informations

Afin de respecter les délais légaux qui sont impartis, le complément d'information devra être examiné par la Commission au plus tard en sa séance du 13/12/2017. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande que le complément d'information soit déposé en ses locaux pour le 7/12/2017 au plus tard (BDU – CRMS, CCN, 7^e étage, rue du Progrès 80/boîte 1 à 1035 Bruxelles.

Les documents devront être introduits en 5 exemplaires.

En l'absence des compléments d'information demandés dans les délais impartis, l'avis de la Commission sera déclaré défavorable.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur, Madame, l'expression de nos sentiments distingués,

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-F. DEGEMBE
Présidente f.f.

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme F. Boelens
- B.D.U. – D.U. : Mme A. Even
- bureau d'architecte SKOPE